

*Estados Financieros*

***FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO  
PROYECTOS CHILE***

*Santiago, Chile*

*30 de septiembre de 2019*

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

30 de septiembre de 2019

**Índice**

|   |    |
|---|----|
| Estados de Situación Financiera .....                   | 1  |
| Estados de Resultados Integrales.....                   | 2  |
| Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....           | 3  |
| Estados de Flujo de Efectivo .....                      | 4  |
| Notas a los Estados Financieros .....                   | 5  |
| Estados Complementarios a los Estados Financieros ..... | 46 |

\$ : Pesos chilenos  
M\$ : Miles de pesos chilenos  
UF : Unidades de fomento

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO  
PROYECTOS CHILE**

30 de septiembre de 2019

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

| ACTIVOS   | Nota | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Activo Corriente</b>   |      |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo   | 21   | 73.268            | 3.866             |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados                        |      | -                 | -                 |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales             |      | -                 | -                 |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía |      | -                 | -                 |
| Activos financieros a costo amortizado  | 9    | 17.540            | -                 |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones                                       |      | -                 | -                 |
| Otros documentos y cuentas por cobrar   |      | -                 | -                 |
| Otros activos   |      | -                 | -                 |
| <b>Total activo corriente</b>   |      | <b>90.808</b>     | <b>3.866</b>      |
| <b>Activo no corriente</b>  |      |                   |                   |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados                        | 7    | 2.378.551         | -                 |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados integrales             |      | -                 | -                 |
| Activos financieros a costo amortizado  | 9    | 785.359           | -                 |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones                                       |      | -                 | -                 |
| Otros documentos y cuentas por cobrar   |      | -                 | -                 |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación                             | 10   | 6.056.574         | 5.423.164         |
| Propiedades de inversión  |      | -                 | -                 |
| Otros activos   |      | -                 | -                 |
| <b>Total activo no corriente</b>  |      | <b>9.220.484</b>  | <b>5.423.164</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>  |      | <b>9.311.292</b>  | <b>5.427.030</b>  |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>   |      |                   |                   |
|   |      | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
| <b>Pasivo corriente</b>   |      |                   |                   |
| Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados                        |      | -                 | -                 |
| Préstamos   |      | -                 | -                 |
| Otros pasivos financieros   |      | -                 | -                 |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones  | 12   | 104.108           | 52.458            |
| Remuneraciones sociedad administradora  | 12   | 2.379             | 2.338             |
| Otros documentos y cuentas por pagar  |      | -                 | -                 |
| Ingresos anticipados  |      | -                 | -                 |
| Otros pasivos   |      | -                 | -                 |
| <b>Total pasivo corriente</b>   |      | <b>106.487</b>    | <b>54.796</b>     |
| <b>Pasivo no corriente</b>  |      |                   |                   |
| Préstamos   |      | -                 | -                 |
| Otros pasivos financieros   |      | -                 | -                 |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones  |      | -                 | -                 |
| Otros documentos y cuentas por pagar  |      | -                 | -                 |
| Ingresos anticipados  |      | -                 | -                 |
| Otros pasivos   |      | -                 | -                 |
| <b>Total pasivo no corriente</b>  |      | -                 | -                 |
| <b>Patrimonio neto</b>  |      |                   |                   |
| Aportes   |      | 9.659.818         | 5.584.562         |
| Otras Reservas  |      | -                 | -                 |
| Resultados acumulados   |      | (212.328)         | (262.816)         |
| Resultado del ejercicio   |      | (242.685)         | 50.488            |
| Dividendos provisorios  |      | -                 | -                 |
| <b>Total patrimonio neto</b>  | 22   | <b>9.204.805</b>  | <b>5.372.234</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>   |      | <b>9.311.292</b>  | <b>5.427.030</b>  |

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019 y,  
el 01 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

| ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA  | Nota | De 01/01/2019<br>Al 30/09/2019<br>M\$ | De 01/01/2018<br>Al 30/09/2018<br>M\$ |
|--|------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b><u>Ingresos/pérdidas de la operación</u></b>  |      |                                       |                                       |
| Intereses y reajustes  | 19   | 17.422                                | -                                     |
| Ingresos por dividendos  |      | -                                     | -                                     |
| Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado   |      | 13.635                                | -                                     |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente  |      | -                                     | -                                     |
| Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados |      | 510                                   | 2.315                                 |
| Resultado en venta de instrumentos financieros   |      | -                                     | -                                     |
| Resultados por venta de inmuebles  |      | -                                     | -                                     |
| Ingresos por arriendo de bienes raíces   |      | -                                     | -                                     |
| Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión   |      | -                                     | -                                     |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación   | 10   | (247.122)                             | 161.409                               |
| Otros  |      | -                                     | -                                     |
| <b>Total ingresos/pérdidas netas de la operación</b>   |      | <b>(215.555)</b>                      | <b>163.724</b>                        |
| <b><u>Gastos</u></b>   |      |                                       |                                       |
| Depreciaciones   |      | -                                     | -                                     |
| Remuneración del comité de vigilancia  | 32   | (3.918)                               | (3.183)                               |
| Comisión de administración   | 32   | (21.200)                              | (22.948)                              |
| Honorarios por custodia y administración   |      | -                                     | -                                     |
| Costos de transacción  |      | -                                     | -                                     |
| Otros gastos de operación  | 32   | (2.012)                               | (10.657)                              |
| <b>Total gastos de operación</b>   |      | <b>(27.130)</b>                       | <b>(36.788)</b>                       |
| <b>Utilidad (pérdida) de la operación</b>  |      | <b>(242.685)</b>                      | <b>126.936</b>                        |
| Costos financieros   |      | -                                     | -                                     |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>  |      | <b>(242.685)</b>                      | <b>126.936</b>                        |
| Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior  |      | -                                     | -                                     |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   |      | <b>(242.685)</b>                      | <b>126.936</b>                        |
| <b><u>Otros resultados integrales</u></b>  |      |                                       |                                       |
| Cobertura de Flujo de Caja   |      | -                                     | -                                     |
| Ajustes por conversión   |      | -                                     | -                                     |
| Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación  |      | -                                     | -                                     |
| Otros Ajustes al Patrimonio Neto   |      | -                                     | -                                     |
| <b>Total de otros resultados integrales</b>  |      | <b>-</b>                              | <b>-</b>                              |
| <b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>  |      | <b>(242.685)</b>                      | <b>126.936</b>                        |

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019 y,  
el 01 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018  
(Expresado en miles de pesos)

| Período 2019                                | Nota | Aportes          | Otras reservas             |            |   |       |           | Resultados acumulados | Resultados Ejercicio | Dividendos Provisorios | Total M\$        |
|---|------|------------------|----------------------------|------------|---|-------|-----------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
|   |      |                  | Cobertura de flujo de caja | Conversión | Inversiones valorizadas por el método de la participación | Otras | Total M\$ |                       |                      |                        |                  |
| <b>Saldo inicio al 01/01/2019</b>           |      | <b>5.584.562</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | <b>(262.816)</b>      | <b>50.488</b>        | -                      | <b>5.372.234</b> |
| Cambios contables                           |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | 50.488                | (50.488)             | -                      | -                |
| <b>Subtotal</b>                             |      | <b>5.584.562</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | <b>(212.328)</b>      | -                    | -                      | <b>5.372.234</b> |
| Aportes                                     |      | 4.075.256        | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | 4.075.256        |
| Repartos de patrimonio                      |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| Repartos de dividendos                      |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| <b>Resultados integrales del ejercicio:</b> |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| - Resultado del período                     |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | (242.685)            | -                      | (242.685)        |
| - Otros resultados integrales               |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| Otros movimientos                           |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| <b>Saldo final al 30/09/2019</b>            | 22   | <b>9.659.818</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | <b>(212.328)</b>      | <b>(242.685)</b>     | -                      | <b>9.204.805</b> |

| Período 2018                              | Nota | Aportes          | Otras reservas             |            |   |       |           | Resultados acumulados | Resultados Ejercicio | Dividendos Provisorios | Total M\$        |
|---|------|------------------|----------------------------|------------|---|-------|-----------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
|   |      |                  | Cobertura de flujo de caja | Conversión | Inversiones valorizadas por el método de la participación | Otras | Total M\$ |                       |                      |                        |                  |
| <b>Saldo inicio al 01/01/2018</b>         |      | <b>3.931.023</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | <b>(262.816)</b>     | -                      | <b>3.668.207</b> |
| Cambios contables                         |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | (262.816)             | 262.816              | -                      | -                |
| <b>Subtotal</b>                           |      | <b>3.931.023</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | <b>(262.816)</b>      | -                    | -                      | <b>3.668.207</b> |
| Aportes                                   |      | 915.039          | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | 915.039          |
| Repartos de patrimonio                    |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| Repartos de dividendos                    |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| <b>Resultados integrales del período:</b> |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| - Resultado del período                   |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | 126.936              | -                      | 126.936          |
| - Otros resultados integrales             |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| Otros movimientos                         |      | -                | -                          | -          | -   | -     | -         | -                     | -                    | -                      | -                |
| <b>Saldo final al 30/09/2018</b>          | 22   | <b>4.846.062</b> | -                          | -          | -   | -     | -         | <b>(262.816)</b>      | <b>126.936</b>       | -                      | <b>4.710.182</b> |

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados de Flujos de Efectivo

Por el período comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019 y,  
el 01 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos)

| ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)                          | Nota      | De 01/01/2019<br>Al 30/09/2019<br>M\$ | De 01/01/2018<br>Al 30/09/2018<br>M\$ |
|---|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación</b>   |           |                                       |                                       |
| Cobro de arrendamientos de bienes raíces                              |           | -                                     | -                                     |
| Venta de inmuebles  |           | -                                     | -                                     |
| Compra de activos financieros   |           | -                                     | -                                     |
| Venta de activos financieros  |           | -                                     | -                                     |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos                |           | 510                                   | 2.315                                 |
| Dividendos recibidos  |           | -                                     | -                                     |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar                           |           | -                                     | 723                                   |
| Pagos de cuentas y documentos por pagar                               |           | (26.839)                              | (27.956)                              |
| Otros ingresos de operación percibidos                                |           | -                                     | -                                     |
| Otros ingresos de operación percibidos                                | 12        | 51.400                                | 32.303                                |
| <b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>           |           | <b>25.071</b>                         | <b>7.385</b>                          |
| <b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión</b>      |           |                                       |                                       |
| Cobro de arrendamientos de bienes raíces                              |           | -                                     | -                                     |
| Venta de inmuebles  |           | -                                     | -                                     |
| Compra de activos financieros   | 9         | (771.841)                             | -                                     |
| Venta de activos financieros  |           | -                                     | -                                     |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos                |           | -                                     | -                                     |
| Liquidación de instrumentos financieros derivados                     |           | -                                     | -                                     |
| Dividendos recibidos  |           | -                                     | -                                     |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar                           |           | -                                     | -                                     |
| Pagos de cuentas y documentos por pagar                               |           | -                                     | -                                     |
| Otros egresos de inversión pagados                                    | 10        | (3.259.084)                           | (1.260.000)                           |
| Otros ingresos de inversión percibidos                                |           | -                                     | -                                     |
| <b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>              |           | <b>(4.030.925)</b>                    | <b>(1.260.000)</b>                    |
| <b>Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento</b> |           |                                       |                                       |
| Obtención de préstamos  |           | -                                     | -                                     |
| Pago de préstamos   |           | -                                     | -                                     |
| Otros pasivos financieros obtenidos                                   |           | -                                     | -                                     |
| Pagos de otros pasivos financieros                                    |           | -                                     | -                                     |
| Aportes   | 22        | 4.075.256                             | 915.039                               |
| Repartos de patrimonio  |           | -                                     | -                                     |
| Repartos de dividendos  |           | -                                     | -                                     |
| Otros   |           | -                                     | -                                     |
| <b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>         |           | <b>4.075.256</b>                      | <b>915.039</b>                        |
| <b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>  |           | <b>69.402</b>                         | <b>(337.576)</b>                      |
| Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente                      |           | 3.866                                 | 367.755                               |
| Diferencias de Cambio Netas sobre Efectivo y Efectivo Equivalente     |           | -                                     | -                                     |
| <b>Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente</b>                 | <b>21</b> | <b>73.268</b>                         | <b>30.179</b>                         |

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile (en adelante el "Fondo") es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Apoquindo 4820, oficina 1501, comuna de Las Condes, Santiago.

El Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, de oficinas, hotelería e industria para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

Los excesos de inversión que se produjeran respecto de los límites establecidos y, en general, en el Reglamento, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general. En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

#### Administración del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE, en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que se individualizan más adelante, que administra "Administradora General de Fondos SURA S.A." por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Transcurrido 1 año contado desde la aprobación del Reglamento Interno, el Fondo deberá contar permanentemente con, a lo menos, 50 Aportantes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso no regirá ese número mínimo de partícipes. Para estos efectos, calificarán también como inversionistas institucionales, además de los definidos por la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, aquellos que determine la Comisión para el Mercado Financiero mediante norma de carácter general.

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante la "Administradora"), entidad perteneciente al Grupo SURA Chile y que ha sido autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero mediante Resolución Exenta N° 616 de fecha 13 de octubre de 2008.

Con fecha 22 de febrero de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el reglamento interno del Fondo, el cual fue actualizado conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712

A julio del 2017 han surgido cambios al reglamento interno. La modificación consiste en el Aumento de Capital del Fondo. Reemplazo del numeral 1 del artículo 69, por lo siguiente:

La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición las siguientes operaciones:

- a) Aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

### Administración del Fondo (continuación)

b) Los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, que celebren sociedades controladas por el Fondo, con sociedades o personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerentes, siempre que previamente hayan sido aprobados por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por una empresa independiente de reconocido prestigio, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, el monto total anual de los contratos de arriendo o subarrendamiento que efectúen las sociedades controladas por el Fondo con personas relacionadas a la Administradora, sus directores o gerente, no podrá ser superior al 20% de los ingresos anuales del Fondo, y se deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima.

El Fondo inició sus operaciones el 21 de abril de 2017, fecha que establece los saldos de apertura en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambio en el activo neto atribuible a los partícipes y estado de flujos de efectivo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la administración de la Administradora, el 27 de noviembre de 2019.

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

### 2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión SURA AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en la Circular N° 1.998 y normas complementarias de la Comisión para el Mercado Financiero, basadas con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), salvo en lo siguiente: el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010, de la Comisión para el Mercado Financiero, establece que para las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible (a los Fondos) la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En consecuencia, las inversiones directas que el Fondo posee en la sociedad *Inmobiliaria Nueva Córdova SPA*, no ha sido consolidada y se ha valorizado bajo el método de participación.

### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2019 o fecha posterior.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigor a la fecha de los estados financieros, su naturaleza se detalla a continuación:

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, las normas aún no entran en vigencia y la sociedad no las ha aplicado de forma anticipada:

| Nuevas Normas    |                             | Fecha de aplicación obligatoria |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| IFRS 17          | Contratos de Seguro         | 1 de enero de 2021              |
| MARCO CONCEPTUAL | Marco Conceptual (revisado) | 1 de enero de 2020              |

#### IFRS 17, “Contratos de Seguro”

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

#### MARCO CONCEPTUAL

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad está en proceso de evaluación del impacto generado por las mencionadas normas, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

#### Mejoras y Modificaciones del período:

| Mejoras y Modificaciones |   | Fecha de aplicación obligatoria |
|--------------------------|---|---------------------------------|
| IAS 1 e IAS 8            | Definición material   | 1 de enero de 2020              |
| IFRS 03                  | Combinaciones de negocios - definición de negocio   | 1 de enero de 2020              |
| IFRS 10 e IAS 28         | Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto | Por determinar                  |

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si, omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

#### IFRS 3 “Combinaciones de negocios – Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados” e IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.”**

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La sociedad está en proceso de evaluación de las mencionadas mejoras o modificaciones, concluyendo preliminarmente que no afectarán significativamente los estados financieros.

### 2.3 Período cubierto

La fecha de los estados de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponden al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Los estados complementarios, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de flujos de efectivo y estados de resultados integrales con sus respectivas clases, cubren los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018.

### 2.4 Conversión de moneda extranjera

#### a) Moneda funcional y de presentación

La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales y entregarlas en arrendamiento con el fin de obtener rentas de largo plazo. Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.4 Conversión de moneda extranjera (Continuación)

##### b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

| Fecha      | Valor UF  | USD    |
|------------|-----------|--------|
| 30/09/2019 | 28.048,53 | 728,21 |
| 31/12/2018 | 27.565,79 | 694,77 |

Las diferencias de cambio que surgen de las conversiones de dichos activos y pasivos financieros serán incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentarán en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentarán en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”.

Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados se presentarán en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los resultados y la situación financiera de las sociedades chilenas donde el Fondo tiene participación se convierten de la misma manera, toda vez que su moneda funcional y de presentación también es el peso chileno.

El Fondo no posee activos y pasivos financieros en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5 Activos y pasivos financieros

##### 2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como activos financieros a costo amortizado.

##### 2.5.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados.

El Fondo no posee activos financieros con efecto en resultados al cierre de los presentes estados financieros.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

### 2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

#### 2.5.3 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

A la fecha de cada estado de situación financiera, se evalúa si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

El Fondo no posee activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros.

#### 2.5.4 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El resto de los pasivos financieros son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

El Fondo no posee pasivos financieros al cierre de los presentes estados financieros.

#### 2.5.5 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago.

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.5 Activos y pasivos financieros (Continuación)

##### 2.5.5 Reconocimiento, baja y medición (Continuación)

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo.

Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

##### 2.5.6 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

Fondo no posee instrumentos financieros derivados al cierre de los presentes estados financieros.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

### 2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (good will o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Si bien, NIC 27 Estados Financieros Separados, requiere presentar estados financieros consolidados, el Fondo no ha procedido a la consolidación de la inversión directa en su subsidiaria, esto, conforme a las disposiciones del Oficio Circular N° 592 de la Comisión para el Mercado Financiero, manteniendo el registro y valorización de estas inversiones de acuerdo con el método de la participación.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición. La administración del Fondo ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos, el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes y calificados.

El Fondo no posee propiedades de inversión al cierre de los presentes estados financieros.

#### 2.8 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fondo no ha compensado activos y pasivos financieros al cierre de los presentes estados financieros.

#### 2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

El Fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado, al cierre de los presentes estados financieros por no existir este tipo de activos.

#### 2.10 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.11 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y fondos mutuos.

#### 2.12 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Los aportes al Fondo serán pagados en pesos chilenos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas de este, se utilizará el último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en la normativa vigente. En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en los sistemas de negociación no pudiendo, en todo caso, ser inferior al valor cuota del día anterior a la transacción. El Fondo no contempla rescates y tampoco política de pago de rescates.

Las solicitudes de aporte se canalizarán a través de la fuerza de venta que para tal efecto la Administradora pone a disposición de sus clientes. El Partícipe o el Agente, según consta en el Contrato General de Fondos de la Administradora, podrá despachar las órdenes de aporte en forma telefónica, en cuyo caso serán grabadas para dejar constancia de su contenido, o mediante el envío de un correo electrónico a [Operaciones\\_CFI@sura.cl](mailto:Operaciones_CFI@sura.cl), el Aportante podrá enviar sus órdenes por los medios indicados en el párrafo precedente, por intermedio de un representante que haya designado e informado a la Administradora.

El Aportante podrá enviar sus órdenes por los medios indicados en el párrafo precedente, por intermedio de un representante que haya designado e informado a la Administradora con anterioridad al ingreso de las órdenes, en adelante el “Representante”, o bien por intermedio del Agente. El Representante o el Agente, según sea el caso, podrá remitir a la Administradora las órdenes que haya recibido del Partícipe por los medios que se indican en el párrafo precedente, o por aquellos medios que libremente convengan. En todo caso el Representante o el Agente, según sea el caso, actuará por cuenta y riesgo del Partícipe, el cual quedará obligado a respetar los términos y condiciones de las órdenes que se remitan a la Administradora por su intermedio. Será responsabilidad del Aportante actualizar o revocar oportunamente la designación del Representante.

Se adquirirá la calidad de Aportante una vez que la Administradora perciba el aporte de la inversión y éste se materialice en la adquisición de Cuotas del Fondo. Para estos efectos, se entenderá que la Administradora recibe los aportes del Partícipe una vez liberados los fondos por parte de la institución financiera en la cual se ha realizado el cargo al Aportante.

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de Cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley y demás normativa vigente, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que se puedan materializar las inversiones definidas en este Reglamento Interno.

El plazo máximo para ser cumplidos los contratos de promesa de suscripción de Cuotas será de 2 años contados desde la fecha de las nuevas emisiones de Cuotas del Fondo.

El Fondo no admite fracciones de Cuotas, para cuyos efectos se devolverá a los Aportantes el remanente correspondiente a las fracciones de Cuotas.

El Fondo no contempla aportes y rescate en instrumentos, bienes o contratos.

El Fondo no contempla plan familia o canje de series de Cuotas.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.12 Aportes (Capital pagado) (continuación)

La moneda de contabilización del Fondo será en pesos chilenos y el valor contable del patrimonio se calculará mensualmente.

El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación se informarán a través de la página web de la Administradora [www.sura.cl](http://www.sura.cl), el día hábil siguiente a la fecha de cálculo.

La siguiente información será puesta a disposición de los Aportantes del Fondo.

Este informe incluirá la siguiente información:

- a) Copia del último informe y estados financieros trimestrales del Fondo presentados a la Comisión.
- b) Especificación de los gastos atribuidos al Fondo durante el respectivo trimestre.
- c) Especificación de la Comisión de Administración devengada en favor de la Administradora durante el respectivo trimestre.
- d) Cualquier otro hecho relevante que pueda afectar los derechos de los Aportantes o que deban ser de su conocimiento para tomar decisiones.

#### 2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen sobre base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes. Adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

#### 2.14 Dividendos por pagar

El Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31° del D.S. N° 864.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el artículo 29° de su reglamento interno: El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el equivalente al 100% del “Monto Susceptible de Distribuir” calculado de conformidad con lo dispuesto en la Circular N° 1.756 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 4 de Julio de 2005 y sus modificaciones, descontada la Comisión Variable indicada en el Artículo 23 precedente.

No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con la normativa aplicable. Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

#### 2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y bajo las leyes vigentes no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. Tampoco mantiene inversiones en el exterior, por lo cual no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

#### 2.16 Segmentos

El Fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en sociedades filiales. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

### NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

El Fondo no ha efectuado cambios contables durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019.

### NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero, según Res. Ex. N° 251, de fecha 22 de febrero de 2017, y actualizado con fecha 05 de septiembre de 2017, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Av. Apoquindo 4820 oficina 1501 comuna de Las Condes, Santiago y en el sitio Web [www.sura.cl](http://www.sura.cl) sección Inversiones, Fondo Inmobiliario, Documentos.

#### Política de inversiones

El Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, de oficinas, hotelería e industria para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

Los excesos de inversión que se produjeren respecto de los límites establecidos en este Capítulo V y en general en el Reglamento Interno, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeren por causas ajenas a la Administradora, la regularización de las inversiones se realizará en conformidad con lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 4 – POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

### Política de inversiones (continuación)

Si se produjeran excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Comisión de conformidad con lo establecido en la Ley.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

Para dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo precedente, el Fondo invertirá al menos un 90% de sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente y de las cantidades que mantenga en la caja y bancos, en adelante los “Activos Aceptables para Invertir”.

Acciones, bonos, efectos de comercio, instrumento de deuda o cualquier otro derecho que confiera al Fondo una participación sobre los rendimientos, valorización, propiedad o beneficio, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora disponga en sus estatutos de un gobierno corporativo y cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen alguna forma negocios o proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los instrumentos o valores que le sean indicados por la Asamblea de Aportantes de manera expresa, previa modificación del presente Reglamento Interno, y en cuentas bancarias o depósitos plazo, bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA. En todo caso, estas operaciones deberán estar sujetas a la política de liquidez prevista en el presente Reglamento Interno.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, según se encuentran definidos en la Circular N° 1.578 de la Comisión, o la que la modifique o reemplace.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

Como política, se procurará que las Cuotas del Fondo se ajusten, en todo momento, a los requerimientos que las disposiciones legales o reglamentarias exijan para ser aprobadas como alternativa de inversión para Inversionistas Institucionales.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 10 del Reglamento de la Ley o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## **NOTA 4 – POLITICA DE INVERSION DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

### **Política de inversiones (continuación)**

En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 de la Comisión o la que la modifique o reemplace, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876 o aquella que la modifique o reemplace, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 13 de enero de 2009 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general.

Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley.

En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión del Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada o la que la modifique o reemplace.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

La Administradora, por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado en este Capítulo V, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en los artículos precedentes, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de su esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, de conformidad con las limitaciones establecidas en este Reglamento Interno.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

### 5.1 Gestión de Riesgo Financiero

#### 5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), Administradora General de Fondos SURA S.A. mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

- Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno
- Identificación de Riesgos en las distintas áreas funcionales de la administración de fondos
- Aspectos organizacionales de la gestión de riesgos y control interno
- Programa de gestión de riesgos y control interno
- Estrategias de mitigación de los riesgos, como, asimismo, las funciones de control del Oficial de Cumplimiento.

Además de la identificación y control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de la Administradora considera criterios generales de administración de recursos de terceros, información a los partícipes, aportantes y clientes, resolución de conflictos de interés y el manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por la circular de la CMF N°1869 se destacan:

#### 5.1.2 Política de Inversiones de las carteras

La Administradora vela porque las operaciones realizadas por las Mesas de Inversiones cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo.

Existe un Comité de Riesgo encargado de hacer seguimiento al cumplimiento de la política de inversiones del fondo establecida en el reglamento interno.

#### 5.1.3 Valorización y precios de los instrumentos

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 26 del Decreto Supremo N° 864 de 1989, en la Norma de Carácter General N°376 de fecha 20 de enero de 2015 o aquella que la modifique o reemplace, y la demás normativa legal y reglamentaria dictadas por la Comisión que sean aplicables al efecto. En los casos que la ley aplicable así lo exija, la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, que se celebrará a continuación de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de cada año, con el objeto de someter a la aprobación de los Aportantes la designación de dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, para que efectúen una valorización económica o de mercado de las inversiones que se mantengan en los instrumentos que así lo requieran, de conformidad con lo establecido por la Circular N°1.258 o la que la modifique o reemplace, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

#### 5.1 Gestión de Riesgo Financiero (Continuación)

##### 5.1.4 Política de custodia de valores

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquéllas reguladas por la Ley N° 18.876, todo de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión para el Mercado Financiero. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas, se estará asimismo a lo dispuesto por la Comisión en la referida norma de carácter general. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate. Asimismo, la Comisión podrá autorizar, en casos calificados, que todos o un porcentaje de los instrumentos del Fondo sean mantenidos en depósito en otra institución autorizada por ley. En el caso de los valores extranjeros, su custodia y depósito deberá llevarse en la forma que establece la Comisión para el Mercado Financiero en la Norma de Carácter General N° 235 antes indicada.

#### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen

##### 5.2.1 Características del fondo

El Fondo ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

##### 5.2.2 Misión del Fondo

El Fondo tiene como objeto participar en sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, en todo tipo de negocios destinados a proyectos inmobiliarios construidos o por construir, los cuales serán destinados a usos comerciales, de oficinas, hotelería e industria para usuarios inmobiliarios principalmente bajo la modalidad de arrendamiento, pudiendo en todo caso destinarse a su enajenación a cualquier título, a favor de terceros.

##### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo a su definición, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

###### a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. El Fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que se invierte. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad y solidez financiera.

El único activo de este fondo se encuentra en etapa de construcción, por lo cual no existen arrendatarios. Por su parte, para gestionar el riesgo de crédito de constructores y contratistas, el gestor ha desarrollado modelos para el análisis de contrapartes. Para ello se define a la contraparte como aquellos actores que actúan como contrapartida en procesos de negociación, operación o transacción relacionados con el asset class, incluyendo constructores, desarrolladores, gestores, intermediarios, vendedores, compradores, socios y co-inversionistas, entre otros.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

#### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

##### a) Riesgo de crédito (Continuación)

A las contrapartes identificadas se les realiza dos tipos de análisis: el primero se realiza en la etapa temprana del proceso de inversión, donde se verifica que las contrapartes no generen riesgos reputacionales al Fondo y a sus inversionistas por medio del proceso KYC (Know Your Client) y cruce de listas restrictivas a través de la herramienta de consulta de SARLAFT.

El segundo análisis es el estudio crediticio de las contrapartes y/o capacidad para el desarrollo o construcción de los proyectos, en el cual se evalúa el riesgo atribuible al incumplimiento en el pago puntual de sus compromisos. Para esta evaluación se utiliza un modelo de calificación en el cual se toman tres variables principales: perfil de riesgo de negocio, perfil de riesgo financiero y variables modificadoras influyentes en el perfil global del emisor como el gobierno corporativo. Para la aprobación de contrapartes se requiere un score mínimo en la metodología equivalente a grado de inversión. A su vez la metodología calcula el riesgo de default asociado a la calificación obtenida. La metodología considera indicadores de liquidez, rentabilidad y solvencia principalmente.

El impacto del riesgo de crédito es medio. Para mitigarlo, se lleva a cabo procesos de selección de las contrapartes con las que se celebren operaciones de tipo contractual o de intercambio de activos financieros.

Adicionalmente tiene implementados modelos de contratación con pólizas de garantía, y pagos sobre adelantos de obra validados adecuadamente por la interventoría del proyecto.

#### *Activos financieros en mora o deteriorados del fondo*

No aplica.

#### *Garantías colaterales y otras mejoras crediticias obtenidas del fondo*

No aplica.

##### b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado tiene que ver en como las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos del fondo y su influencia en el patrimonio total. Estas fluctuaciones en el valor de cada activo son producto de la variabilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

El fondo tiene como estrategia el desarrollo de activos inmobiliarios para su renta y posterior venta una vez se encuentren estabilizados. La manera ordinaria para invertir en los activos objetivos del fondo es a través de sociedades en las que participa el fondo y alguna compañía inmobiliaria de prestigio en el rubro. Lo anterior trae asociado los riesgos propios de este segmento inmobiliario, los cuales se pueden agrupar en los siguientes: Competencia y demanda del mercado, fluctuaciones de la economía, desarrollo de los barrios, cambio en las preferencias de los clientes, modificaciones a la normativa, desastres naturales entre otros.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, son establecidas unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

#### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

##### b) Riesgo de mercado (continuación)

Este fondo, por estar ligado al negocio de desarrollo inmobiliario, se sustenta principalmente en la venta de activos inmobiliarios. La manera ordinaria para invertir en los activos objetivos del fondo es a través de sociedades en las que participa el fondo y alguna compañía inmobiliaria de prestigio en el rubro. Lo anterior trae asociado los riesgos propios de este segmento inmobiliario, los cuales se pueden agrupar en los siguientes: Competencia y demanda del mercado, fluctuaciones de la economía, desarrollo de los barrios, cambio en las preferencias de los clientes, modificaciones a la normativa, desastres naturales entre otros. Todos estos eventos, afectan el precio y velocidad de las ventas.

Los riesgos son minimizados y monitoreados por el gestor del fondo. Los proyectos son ampliamente analizados por el equipo inmobiliario y contemplan las gestiones comerciales adecuadas para colocar los inmuebles. Los desastres naturales se controlan contratando seguros que permiten recuperar las inversiones en caso de siniestro.

Adicionalmente, existe la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la Administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo, los riesgos políticos, los riesgos regulatorios y todos los demás riesgos asociados a factores externos que puedan afectar de alguna manera el desempeño de algún fondo.

#### Composición de la cartera del fondo

Los activos del fondo al 30 septiembre 2019 están compuestos de la siguiente forma:

| Descripción                                 | Valor Mercado<br>M\$ | % Total Activo |
|---|----------------------|----------------|
| Inversión en Inmobiliaria Nueva Córdova SpA | 6.056.574            | 65,05%         |
| Sencorp Desarrollo Inmobiliario S.A.        | 2.378.551            | 25,54%         |
| Pagaré a Inmobiliaria Nueva Córdova SpA     | 802.899              | 8,62%          |
| Fondo Mutuo Scotia Clipper                  | 72.510               | 0,78%          |
| Efectivo Disponible                         | 758                  | 0,01%          |
| <b>Total Activos</b>                        | <b>9.311.292</b>     | <b>100,00%</b> |

El Fondo posee una participación del 70% en la sociedad Inmobiliaria Nueva Córdova SpA siendo esta su única inversión a la fecha, bajo esta sociedad se desarrolla el proyecto Alonso de Córdova.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

#### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

##### b) Riesgo de mercado (continuación)

#### Análisis de Sensibilidad

La sensibilización de la cartera se realiza mediante la herramienta VaR (Value at Risk), la cual determina la pérdida máxima a la que puede estar expuesto el portafolio ante eventos de alta volatilidad del mercado respecto de la(s) variable(s) de riesgo relevante(s) con un nivel de confianza determinado.

Para este fondo, el cálculo del VaR se realiza con retornos mensuales y con un nivel de confianza del 95%, ocupando todos los valores cuota disponibles para finalmente anualizar la métrica. En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual, es decir, la posible máxima pérdida anual (a un nivel de confianza de 95%) que podría tener el portafolio basado en la historia del fondo, tanto en términos porcentuales como la pérdida en pesos que puede experimentar el fondo en un año ante un evento de volatilidad extrema.

En el siguiente cuadro se muestra el VaR anual al cierre del ejercicio:

| VaR Anual         |            |                     |            |
|-------------------|------------|---------------------|------------|
| % Patrimonio Neto |            | Patrimonio Neto \$M |            |
| 30/09/2019        | 30/06/2019 | 30/09/2019          | 30/06/2019 |
| 8,7%              | 9,1%       | 800.818             | 763.685    |

Cabe destacar que debido a la naturaleza de los activos que componen el fondo y la escasa cantidad de datos de valores cuotas (debido a la historia del fondo) el VaR no es una métrica representativa del riesgo ya que el fondo no se puede desagregar por factores de riesgo con suficiente historia para calcular la métrica de forma confiable.

#### Riesgo de tasa de interés

La sociedad en la que invierte el Fondo posee un crédito tipo leasing en el cual se contempla el riesgo de tasa de interés. Para mitigar este riesgo, en el contrato de arrendamiento con opción de compra se pactó que la tasa de interés de los montos efectivamente desembolsados corresponderán a la tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 5 años más un spread anual de 2,70% con un 3,60% para el período de construcción, y una tasa de los Bonos Bullet en Unidades de Fomento a 20 años más un spread anual de 2,70% con un 4,30% para el período que inicia el día siguiente del vencimiento del periodo de construcción hasta la terminación del contrato, es decir, 30 años a partir de la finalización del periodo de construcción. Durante este periodo de tiempo el activo deberá estar estabilizado según las proyecciones del Fondo.

Respecto al riesgo de tasa de interés de los activos directos del fondo, este surge como consecuencia de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos en cartera.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

#### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

##### b) Riesgo de mercado (continuación)

Al cierre de septiembre 2019, el Fondo tiene un 0,78% de los activos administrados en un fondo mutuo money market (Fondo Mutuo Scotia Clipper), el cual invierte en instrumentos de deuda de corto plazo de oferta pública, acotando la exposición al riesgo de tasa de interés. A continuación, se determina la pérdida del valor de la cartera del Fondo frente a diferentes escenarios de subidas de las tasas de interés del mercado.

| % del Fondo invertido en Fondo Mutuo Money Market | Escenario de estrés % | Valor total cartera del Fondo M\$ | Variación cartera del Fondo en M\$ | Variación cartera del Fondo en % |
|---|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 0,78%   | 0,10%                 | 9.311.292                         | 5                                  | 0,00006%                         |
|   | 0,20%                 |                                   | 11                                 | 0,00011%                         |
|   | 0,50%                 |                                   | 27                                 | 0,00028%                         |

#### Riesgo cambiario

En el Fondo no se presenta el riesgo de tasa de cambio puesto que la moneda funcional es el peso chileno (100%) durante todas las etapas del desarrollo y vida activa del inmueble.

#### Riesgo de precio

El riesgo de precio se evaluó durante la etapa de prefactibilidad y para este análisis se tuvo en cuenta la sensibilidad de tiempo de ejecución del proyecto y la sensibilidad del presupuesto. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el gestor del activo realiza una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se desarrollen sean a precios de mercado y que los activos aceptables para invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada Proyecto ser competitivo en el tiempo.

##### c) Riesgo de Liquidez

Corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Las inversiones del Fondo se caracterizan por tener una baja liquidez, sin embargo, de acuerdo con el reglamento del Fondo, éste podrá mantener recursos de liquidez en cuentas bancarias o depósitos a plazo (bajo el entendido que las entidades autorizadas para administrar dichas cuentas o depósitos deberán contar con una calificación mínima de AAA). En todo caso, el Fondo tendrá como política que, a lo menos un cero coma cero uno por ciento (0.01%) de sus activos se mantendrá en dichas cuentas bancarias y, estas operaciones, no podrán exceder, en su conjunto, el diez por ciento (10%) del activo total del Fondo. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado toda vez que los requerimientos de efectivo para inversión se fondean vía llamados de capital a los inversionistas del fondo.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

### 5.2 Tipo y misión del fondo, exposiciones al riesgo y formas en que estas surgen (Continuación)

#### 5.2.3 Riesgos mantenidos en este tipo de Fondo (Continuación)

##### c) Riesgo de Liquidez (continuación)

En las siguientes tablas se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos. Debido a la naturaleza del fondo, dichos vencimientos son cubiertos con llamados de capital a los inversionistas por lo cual el riesgo de liquidez es moderado.

| Perfil de flujos de pasivos (en M\$)           |           |              |               |            |
|--|-----------|--------------|---------------|------------|
| Al 30 de septiembre de 2019                    | < 10 días | 10 a 30 días | 30 a 360 días | > 360 días |
| Remuneraciones sociedad administradora         |           | 2.379        |               |            |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones |           |              | 104.108       |            |

| Perfil de flujos de pasivos (en M\$)           |           |              |               |            |
|--|-----------|--------------|---------------|------------|
| Al 31 de diciembre de 2018                     | < 10 días | 10 a 30 días | 30 a 360 días | > 360 días |
| Remuneraciones sociedad administradora         |           | 2.338        |               |            |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones |           |              | 52.458        |            |

##### d) Gestión de Riesgo de Capital

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

El patrimonio del Fondo no varía diariamente de manera significativa, puesto que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios de cuotas por los aportantes. Dado esto, este riesgo se encuentra acotado.

### 5.3 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda.

Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios del proveedor independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria en conformidad a la normativa vigente.

Los precios de los instrumentos de Renta Variable nacional son valorizados con modelos de flujo de caja descontados los que incorporan el resultado de las tasaciones establecidas por la norma.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 5 – ADMINISTRACION DE RIESGOS (CONTINUACION)

#### 5.3 Estimación del valor razonable (Continuación)

El modelo de valorización del proveedor externo toma en consideración lo siguiente:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.

De acuerdo con lo anterior, la Administradora clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2:** Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos. directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- **Nivel 3:** Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

Al cierre de los presentes estados financieros el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados clasificados en alguno de los tres niveles mencionados.

#### 5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

| Rubros  | Al 30 de septiembre de 2019 |                 | Al 31 de diciembre de 2018 |                 |
|---|-----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
|   | Valor libro                 | Valor razonable | Valor libro                | Valor razonable |
| <b>Activo</b>                                   |                             |                 |                            |                 |
| Efectivo y efectivo equivalente                 | -                           | -               | -                          | -               |
| Activos financieros a costo amortizado          | 802.899                     | 802.899         | -                          | -               |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones | -                           | -               | -                          | -               |
| Otros documentos y cuentas por cobrar           | -                           | -               | -                          | -               |
| Otros activos                                   | -                           | -               | -                          | -               |
| <b>Pasivo</b>                                   |                             |                 |                            |                 |
| Préstamos                                       | -                           | -               | -                          | -               |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones  | -                           | -               | -                          | -               |
| Otros documentos y cuentas por pagar            | -                           | -               | -                          | -               |
| Otros pasivos                                   | -                           | -               | -                          | -               |

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## NOTA 6 – JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

### 6.1 Estimaciones contables críticas

El Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

### 6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

#### Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

## NOTA 7 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

### a) Activos y pasivos

| Tipo  | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Títulos de renta variable</b>  |                   |                   |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas  | -                 | -                 |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas | -                 | -                 |
| Cuotas de fondos mutuos   | -                 | -                 |
| Cuotas de fondos de inversión   | -                 | -                 |
| Certificados de depósitos de valores (CDV)                                      | -                 | -                 |
| Títulos que representen productos   | -                 | -                 |
| Otros títulos de capitalización (*)   | 2.378.551         | -                 |
| <b>Títulos de deuda</b>   |                   |                   |
| Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras         | -                 | -                 |
| Letras de créditos de bancos e instituciones financieras                        | -                 | -                 |
| Títulos de deuda de corto plazo registrados                                     | -                 | -                 |
| Bonos de empresas y de sociedades securitizadoras                               | -                 | -                 |
| Bonos de bancos e instituciones financieras                                     | -                 | -                 |
| Bonos emitidos por Estados y bancos centrales                                   | -                 | -                 |
| Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales                  | -                 | -                 |
| Otros títulos de deuda  | -                 | -                 |
| <b>Otras Inversiones</b>  |                   |                   |
| Derecho por operaciones de derivados  | -                 | -                 |
| <b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</b>      | <b>2.378.551</b>  | <b>-</b>          |

(\*) Anticipo de compra venta de acciones a Sencorp Desarrollo Inmobiliario.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 7 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (continuación)**

Efecto en resultados

| <b>Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):</b> | <b>30/09/2019<br/>M\$</b> | <b>30/09/2018<br/>M\$</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Resultados realizados  | -                         | -                         |
| Resultados no realizados   | -                         | -                         |
| <b>Total ganancias/(pérdidas)</b>  | -                         | -                         |
| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (*)   | 510                       | -                         |
| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados                                      | -                         | -                         |
| <b>Total ganancias/(pérdidas) netas</b>  | 510                       | -                         |

(\*) Efecto corresponde a rentabilidad producida por el Fondo Mutuo durante el periodo.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 7 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (CONTINUACIÓN)**

c) Composición de la cartera al 30 de septiembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

|  | 30 de septiembre de 2019 |            |                  |                     | 31 de Diciembre de 2018 |            |          |                     |
|--|--------------------------|------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------|----------|---------------------|
|  | Nacional                 | Extranjero | Total            | % total Activo Neto | Nacional                | Extranjero | Total    | % total Activo Neto |
| <b>i) Instrumentos de capitalización</b>                             |                          |            |                  |                     |                         |            |          |                     |
| Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones           | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| C.F.I. y derechos preferentes  | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Cuotas de Fondos Mutuos  | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Primas de opciones   | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Otros títulos de capitalización                                      | 2.378.551                | -          | 2.378.551        | 28,01%              | -                       | -          | -        | -                   |
| <b>Subtotal</b>  | <b>2.378.551</b>         | <b>-</b>   | <b>2.378.551</b> | <b>28,01%</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>            |
| <b>ii) Títulos de deuda con vencimiento igual o menor a 365 días</b> |                          |            |                  |                     |                         |            |          |                     |
| Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.                                     | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos Bancos e Inst. Financieras                                     | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.                                    | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Pagarés de empresas  | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras                       | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales                       | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales                         | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Otros títulos de deuda   | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| <b>Subtotal</b>  | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>            |
| <b>iii) Títulos de deuda con vencimiento mayor a 365 días</b>        |                          |            |                  |                     |                         |            |          |                     |
| Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.                                     | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos Bancos e Inst. Financieras                                     | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.                                    | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Pagarés de empresas  | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras                       | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales                       | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales                         | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| Otros títulos de deuda   | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| <b>Subtotal</b>  | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>            |
| <b>iv) Otros instrumentos e inversiones financieras</b>              |                          |            |                  |                     |                         |            |          |                     |
| <b>Derivados</b>   |                          |            |                  |                     |                         |            |          |                     |
| Otros  | -                        | -          | -                | -                   | -                       | -          | -        | -                   |
| <b>Subtotal</b>  | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>            |
| <b>Total</b>   | <b>2.378.551</b>         | <b>-</b>   | <b>2.378.551</b> | <b>28,01%</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>            |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 8 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

**NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

**a) Composición de la cartera**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

| Instrumento  | Período actual  |                   |                |                              | Período anterior |                   |              |                              |
|--|-----------------|-------------------|----------------|------------------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------------------|
|  | Nacional<br>M\$ | Extranjero<br>M\$ | Total<br>M\$   | % del<br>total de<br>activos | Nacional<br>M\$  | Extranjero<br>M\$ | Total<br>M\$ | % del<br>total de<br>activos |
| <u>Títulos de deuda</u>  |                 |                   |                |                              |                  |                   |              |                              |
| Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Letras de créditos de bancos e instituciones financieras               | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Títulos de deuda de corto plazo registrados                            | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Bonos registrados  | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Títulos de deuda de securitización                                     | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Cartera de créditos o de cobranzas                                     | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales          | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Otros títulos de deuda   | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| <b>Subtotal</b>  | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| <u>Inversiones no registradas</u>                                      |                 |                   |                |                              |                  |                   |              |                              |
| Efectos de comercio no registrados                                     | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Bonos no registrados   | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Mutuos hipotecarios endosables   | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| Otros títulos de deuda no registrados                                  | 802.899         | -                 | 802.899        | 8,62%                        | -                | -                 | -            | 0,00%                        |
| Otros valores o instrumentos autorizados                               | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| <b>Subtotal</b>  | <b>802.899</b>  | -                 | <b>802.899</b> | <b>8,62%</b>                 | -                | -                 | -            | <b>0,00%</b>                 |
| <u>Otras inversiones</u>   |                 |                   |                |                              |                  |                   |              |                              |
| Otras inversiones  | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| <b>Subtotal</b>  | -               | -                 | -              | -                            | -                | -                 | -            | -                            |
| <b>Total</b>   | <b>802.899</b>  | -                 | <b>802.899</b> | <b>8,62%</b>                 | -                | -                 | -            | <b>0,00%</b>                 |

Los títulos de deuda están agrupados sobre la base de su mercado primario en el cual opera el emisor.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACION)**

**b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:**

|                         | 30/09/2019     | 31/12/2018 |
|-------------------------|----------------|------------|
|                         | M\$            | M\$        |
| Saldo de inicio         | -              | -          |
| Intereses y reajustes   | 17.422         | -          |
| Diferencias de cambio   | 13.635         | -          |
| Compras                 | 771.841        | -          |
| Otros movimientos (*)   | 1              | -          |
| <b>Saldo final (**)</b> | <b>802.899</b> | <b>-</b>   |

En la nota 30 c) se revelan estas transacciones en su totalidad.

| (**) El saldo final está compuesto por:     | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------|
|   | M\$        | M\$        |
| No corriente (UF 28.000.-)                  | 785.359    | -          |
| Corriente (Intereses devengados por cobrar) | 17.540     | -          |

(\*\*) El saldo no corriente al 30 de septiembre de 2019 es equivalente a UF 28.000.

**c) El movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado es como sigue:**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, el fondo no ha constituido provisión por deterioro del valor de activos financieros a costo amortizado al cierre de los presentes estados financieros, debido a que las cuentas por cobrar a costo amortizado corresponden a entidades relacionadas, por las cuales no se considera riesgo de cobrabilidad.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

a) Composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes respectivamente:

| 30/09/2019   |                                |                  |             |                   |                    |                       |                   |                    |                       |                   |                  |                |                  |                             |                             |                              |
|--------------|--------------------------------|------------------|-------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| RUT          | Sociedad                       | Moneda funcional | País origen | Porcen. particip. | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total Activos     | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total Pasivo      | Total Patrimonio | Total Ingresos | Total Gastos     | Otros resultados integrales | Total Resultados Integrales | Valor de cotización bursátil |
|              |                                |                  |             |                   | M\$                | M\$                   | M\$               | M\$                | M\$                   | M\$               | M\$              | M\$            | M\$              | M\$                         | M\$                         | M\$                          |
| 76.541.179-3 | Inmobiliaria Nueva Córdova SPA | Peso chileno     | Chile       | 70%               | 7.575.984          | 34.882.844            | 42.458.828        | 6.525.761          | 27.280.819            | 33.806.580        | 8.652.248        | 530.098        | (883.130)        | -                           | (353.032)                   | -                            |
| <b>Total</b> |                                |                  |             |                   | <b>7.575.984</b>   | <b>34.882.844</b>     | <b>42.458.828</b> | <b>6.525.761</b>   | <b>27.280.819</b>     | <b>33.806.580</b> | <b>8.652.248</b> | <b>530.098</b> | <b>(883.130)</b> | <b>-</b>                    | <b>(353.032)</b>            | <b>-</b>                     |

| 31/12/2018   |                                |                  |             |                   |                    |                       |                   |                    |                       |                   |                  |                |                  |                             |                             |                              |
|--------------|--------------------------------|------------------|-------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| RUT          | Sociedad                       | Moneda funcional | País origen | Porcen. particip. | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total Activos     | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total Pasivo      | Total Patrimonio | Total Ingresos | Total Gastos     | Otros resultados integrales | Total Resultados Integrales | Valor de cotización bursátil |
|              |                                |                  |             |                   | M\$                | M\$                   | M\$               | M\$                | M\$                   | M\$               | M\$              | M\$            | M\$              | M\$                         | M\$                         | M\$                          |
| 76.541.179-3 | Inmobiliaria Nueva Córdova SPA | Peso chileno     | Chile       | 70%               | 926.144            | 28.842.618            | 29.768.762        | 34.242             | 21.987.143            | 22.021.385        | 7.747.377        | 357.810        | (222.594)        | -                           | 135.216                     | -                            |
| <b>Total</b> |                                |                  |             |                   | <b>926.144</b>     | <b>28.842.618</b>     | <b>29.768.762</b> | <b>34.242</b>      | <b>21.987.143</b>     | <b>22.021.385</b> | <b>7.747.377</b> | <b>357.810</b> | <b>(222.594)</b> | <b>-</b>                    | <b>135.216</b>              | <b>-</b>                     |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)**

**b) Movimiento al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes respectivamente:**

| <b>30/09/2019</b> |                                |                        |                                    |   |                                 |                  |                               |                          |                        |
|-------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>RUT</b>        | <b>Sociedad</b>                | <b>Saldo de inicio</b> | <b>Participación en resultados</b> | <b>Participación en otros resultados integrales</b> | <b>Resultados no realizados</b> | <b>Adiciones</b> | <b>Dividendos provisorios</b> | <b>Otros movimientos</b> | <b>Saldo de cierre</b> |
|                   |                                | <b>M\$</b>             | <b>M\$</b>                         | <b>M\$</b>  | <b>M\$</b>                      | <b>M\$</b>       | <b>M\$</b>                    | <b>M\$</b>               | <b>M\$</b>             |
| 76.541.179-3      | Inmobiliaria Nueva Córdova SPA | 5.423.164              | (247.122)                          | -   | -                               | 880.532          | -                             | -                        | 6.056.574              |
| <b>Total</b>      |                                | <b>5.423.164</b>       | <b>(247.122)</b>                   | <b>-</b>  | <b>-</b>                        | <b>880.532</b>   | <b>-</b>                      | <b>-</b>                 | <b>6.056.574</b>       |

| <b>31/12/2018</b> |                                |                        |                                    |   |                                 |                  |                               |                          |                        |
|-------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>RUT</b>        | <b>Sociedad</b>                | <b>Saldo de inicio</b> | <b>Participación en resultados</b> | <b>Participación en otros resultados integrales</b> | <b>Resultados no realizados</b> | <b>Adiciones</b> | <b>Dividendos provisorios</b> | <b>Otros movimientos</b> | <b>Saldo de cierre</b> |
|                   |                                | <b>M\$</b>             | <b>M\$</b>                         | <b>M\$</b>  | <b>M\$</b>                      | <b>M\$</b>       | <b>M\$</b>                    | <b>M\$</b>               | <b>M\$</b>             |
| 76.541.179-3      | Inmobiliaria Nueva Córdova SPA | 3.330.013              | 94.651                             | -   | -                               | 1.998.500        | -                             | -                        | 5.423.164              |
| <b>Total</b>      |                                | <b>3.330.013</b>       | <b>94.651</b>                      | <b>-</b>  | <b>-</b>                        | <b>1.998.500</b> | <b>-</b>                      | <b>-</b>                 | <b>5.423.164</b>       |

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee propiedades de inversión.

### NOTA 12 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.

#### a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

#### b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones y remuneraciones sociedad administradora

La composición de este rubro es la siguiente:

| Cuentas y documentos por pagar por operaciones y Remuneraciones administradora | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|--|-------------------|-------------------|
| Remuneraciones sociedad administradora:  |                   |                   |
| Remuneraciones por pagar   | 2.379             | 2.338             |
| <b>Subtotal</b>  | <b>2.379</b>      | <b>2.338</b>      |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones                                 |                   |                   |
| Excesos de traspasos por capitalización desde partícipes                       | 100.682           | 49.282            |
| Provisión auditoría  | 1.893             | 2.219             |
| Impuesto de segunda categoría, profesionales                                   | 140               | 406               |
| Otras provisiones  | 1.393             | 551               |
| <b>Subtotal</b>  | <b>104.108</b>    | <b>52.458</b>     |
| <b>Total</b>   | <b>106.487</b>    | <b>54.796</b>     |

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo (menos de 30 días).

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos chilenos.

(1) Excesos que surgen de los llamados de capital que recibe este Fondo de su aportante extranjero, dado a que este último envía excesivamente sus aportes para no resultar en faltantes al momento de hacer la conversión de divisas (USD).

### NOTA 13 – PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

### NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee préstamos.

### NOTA 15 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no posee otros pasivos financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

**NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee ingresos anticipados.

**NOTA 18 – OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee otros activos y otros pasivos.

**NOTA 19 – INTERESES Y REAJUSTES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo posee intereses y reajustes según lo siguiente:

| Intereses y reajustes   | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Efectivo y efectivo equivalente                                     | -                 | -                 |
| <u>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</u> |                   |                   |
| - A valor razonable con efecto en resultados                        | -                 | -                 |
| - Designados a valor razonable con efecto en resultados             | -                 | -                 |
| Intereses de activos financieros a costo amortizado                 | 17.422            | -                 |
| <b>Total</b>  | <b>17.422</b>     | <b>-</b>          |

**NOTA 20 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

**NOTA 21 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

| Efectivo y equivalentes al efectivo | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo                            | 758               | 3.866             |
| Depósito a plazo                    | -                 | -                 |
| Fondos mutuos (Tipo 1)              | 72.510            | -                 |
| <b>Total</b>                        | <b>73.268</b>     | <b>3.866</b>      |

  

| Conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo                           | 30/09/2019<br>M\$ | 31/12/2018<br>M\$ |
|--|-------------------|-------------------|
| Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo y otros              | -                 | -                 |
| Total de partidas de conciliación del efectivo y equivalentes al efectivo      | 73.268            | 3.866             |
| <b>Saldo efectivo y equivalentes al efectivo – Estado de Flujo de efectivo</b> | <b>73.268</b>     | <b>3.866</b>      |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 22 – CUOTAS EMITIDAS**

El Fondo al 30 de septiembre de 2019, ha emitido 356.078.- cuotas de serie única, suscritas y pagadas, a un valor unitario de \$ 25.850,5277.- lo que se traduce en un total patrimonio de M\$ 9.204.804.-

**a) El detalle de las emisiones es el siguiente:**

| 30/09/2019   | Cuotas         | Valor cuota \$ | Total M\$        |
|--------------|----------------|----------------|------------------|
| Saldo final  | 356.078        | \$ 25.850,5277 | 9.204.805        |
| <b>Total</b> | <b>356.078</b> |                | <b>9.204.805</b> |

| 31/12/2018   | Cuotas         | Valor cuota \$ | Total M\$        |
|--------------|----------------|----------------|------------------|
| Saldo final  | 208.921        | \$ 25.714,1854 | 5.372.234        |
| <b>Total</b> | <b>208.921</b> |                | <b>5.372.234</b> |

| Al 30/09/2019<br>y al 31/12/2018 | Cuotas         | Valor cuota \$ | Total M\$        |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Emisión Nro. 1, 21/04/2017       | 148.234        | \$ 26.519,0400 | 3.931.023        |
| Emisión Nro. 2, 07/05/2018       | 18.511         | \$ 27.011,8300 | 500.016          |
| Emisión Nro. 3, 18/05/2018       | 15.346         | \$ 27.044,3300 | 415.022          |
| Emisión Nro. 4, 30/11/2018       | 26.830         | \$ 27.525,1584 | 738.500          |
| Emisión Nro. 5, 13/03/2019       | 29.000         | \$ 27.565,7600 | 799.407          |
| Emisión Nro. 6, 18/04/2019       | 86.057         | \$ 27.639,1800 | 2.378.545        |
| Emisión Nro. 7, 17/07/2019       | 32.100         | \$ 27.953,4200 | 897.305          |
| <b>Total</b>                     | <b>356.078</b> |                | <b>9.659.818</b> |

**b) El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:**

| 30/09/2019   | Comprometidas | Suscritas      | Pagadas        | Total          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo final  | -             | 356.078        | 356.078        | 356.078        |
| <b>Total</b> | <b>-</b>      | <b>356.078</b> | <b>356.078</b> | <b>356.078</b> |

| 31/12/2018   | Comprometidas | Suscritas      | Pagadas        | Total          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo final  | -             | 208.921        | 208.921        | 208.921        |
| <b>Total</b> | <b>-</b>      | <b>208.921</b> | <b>208.921</b> | <b>208.921</b> |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)**

c) **Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:**

| 30/09/2019           | Comprometidas | Suscritas      | Pagadas        | Total          |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo inicio         | -             | 208.921        | 208.921        | 208.921        |
| Emisiones el período | -             | 147.157        | 147.157        | 147.157        |
| Transferencias       | -             | -              | -              | -              |
| Disminuciones        | -             | -              | -              | -              |
| <b>Total</b>         | -             | <b>356.078</b> | <b>356.078</b> | <b>356.078</b> |

| 31/12/2018           | Comprometidas | Suscritas      | Pagadas        | Total          |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo inicio         | -             | 148.234        | 148.234        | 148.234        |
| Emisiones el período | -             | 60.687         | 60.687         | 60.687         |
| Transferencias       | -             | -              | -              | -              |
| Disminuciones        | -             | -              | -              | -              |
| <b>Total</b>         | -             | <b>208.921</b> | <b>208.921</b> | <b>208.921</b> |

**NOTA 23 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

Durante los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2019 y 30 de septiembre de 2019 y, 01 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes.

**NOTA 24 – RENTABILIDAD DEL FONDO**

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en los períodos que se indican a continuación, es la siguiente:

| Serie única       |                        |                  |                  |
|-------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Tipo rentabilidad | Rentabilidad acumulada |                  |                  |
|                   | Período actual         | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
| Nominal (%)       | 0,5302                 | (0,0644)         | -                |
| Real (%)          | (1,2000)               | (2,5267)         | -                |

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

# **FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## **NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

## **NOTA 26 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

## **NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no mantiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo, por lo que no existen excesos de inversión a revelar.

## **NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 30 de septiembre de 2019, el fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

## Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

### NOTA 29 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

La custodia de valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión en los términos de las Normas de Carácter General Nro. 235, es la siguiente:

| CUSTODIA DE VALORES<br>AL 30 de septiembre de 2019                              |                          |  |                                |                          |   |                                   |
|---|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Entidades   | CUSTODIA NACIONAL        |  |                                | CUSTODIA EXTRANJERA      |   |                                   |
|   | Monto Custodiado (Miles) | % sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado (Miles) | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre el total Activo del Fondo |
| Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                                 |
| Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias     | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                                 |
| Custodia interna  | 802.899                  | 0%   | 8,62%                          | -                        | -   | -                                 |
| <b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>                                 | <b>802.899</b>           | <b>0%</b>  | <b>8,62%</b>                   | <b>-</b>                 | <b>-</b>  | <b>-</b>                          |

| CUSTODIA DE VALORES<br>AL 31 de diciembre de 2018                               |                          |  |                                |                          |   |                                   |
|---|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Entidades   | CUSTODIA NACIONAL        |  |                                | CUSTODIA EXTRANJERA      |   |                                   |
|   | Monto Custodiado (Miles) | % sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado (Miles) | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre el total Activo del Fondo |
| Empresa de Depósito de valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                                 |
| Empresa de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias     | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                                 |
| Custodia interna  | -                        | 0%   | 0,00%                          | -                        | -   | -                                 |
| <b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>                                 | <b>-</b>                 | <b>0%</b>  | <b>0,00%</b>                   | <b>-</b>                 | <b>-</b>  | <b>-</b>                          |

### NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS

#### a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., una sociedad administradora general de fondos constituida en Chile.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija, según se indica a continuación.

#### I) Remuneración Mensual

La Administradora percibirá por la administración del fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual que corresponderá a un doceavo de 1.211 UF (IVA incluido).

La remuneración fija se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por periodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## **NOTA 30 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)**

### **I) Remuneración Mensual (Continuación)**

La remuneración fija mensual del Fondo se cobrará a partir del mes en que se efectúe la primera suscripción de cuotas del Fondo, proporcionalmente a los días del mes en operación, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo de la presente sección.

En caso que las cuotas fueren de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile será aplicable el artículo 83 de la Ley, es decir se encontrarán exentas de IVA, sin perjuicio de lo cual la Administradora conservará su derecho al uso como crédito fiscal del referido impuesto que hubiere sido soportado o pagado en las adquisiciones de bienes o servicios destinados para llevar a cabo las labores de administración del Fondo, sin que por tanto resulten aplicables las disposiciones del Decreto Ley N° 825 de 1974, o el que lo modifique o reemplace, o de su reglamento, que obligan a la determinación de un crédito fiscal proporcional cuando existieren operaciones exentas o no gravadas. El presente beneficio tributario será aplicable siempre y cuando dicho beneficio no sea modificado por ley.

En el evento en que se soliciten y contraten servicios adicionales a la Administradora por la administración del Fondo, dicha decisión será sometida a la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

#### **a) Remuneración por administración**

### **II) Impuesto al Valor Agregado**

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, o el que lo modifique o reemplace, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de constitución del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refiere el presente Artículo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar desde la fecha de entrada en vigor de la modificación respectiva.

#### **b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 31 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (Artículo 12° Ley N° 20.712 – Artículo 13 Ley N° 20.712)**

El detalle de la garantía constituida por la Administradora, en beneficio del fondo, conforme a las disposiciones contenidas en el Artículo 12° y 13° de la Ley N° 20.712 de 2014 es el siguiente:

| Naturaleza                                 | Emisor                                      | Representante de los Beneficiarios | Monto UF | Vigencia (Desde - Hasta) |
|--|---|------------------------------------|----------|--------------------------|
| Póliza de Seguro de Garantía N° 2019100464 | Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A. | Banco Santander                    | 10.000   | 10/01/2019 - 10/01/2020  |

Con fecha 17/01/2019, la administradora renovó con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. la póliza de garantía constituida a favor del Fondo N° 219100464 por una cobertura de UF 10.000 y con vigencia desde el 10 de enero de 2019 al 10 de enero de 2020.

**NOTA 32 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE VIGILANCIA**

Los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales son:

| Tipo de gasto                          | Monto del trimestre M\$ | Monto acumulado ejercicio actual M\$ | Monto acumulado ejercicio anterior M\$ |
|--|-------------------------|--------------------------------------|--|
| Comisión de administración             | 7.123                   | 21.200                               | 16.007                                 |
| Comité vigilancia                      | 1.261                   | 3.918                                | 2.641                                  |
| <b>Subtotal</b>                        | <b>8.384</b>            | <b>25.118</b>                        | <b>18.648</b>                          |
| <u>Otros gastos de operación:</u>      |                         |                                      |  |
| Gastos legales                         | -                       | -                                    | -                                      |
| Auditoría y otros gastos operacionales | 923                     | 2.012                                | 9.418                                  |
| <b>Subtotal</b>                        | <b>923</b>              | <b>2.012</b>                         | <b>9.418</b>                           |
| <b>Total</b>                           | <b>9.307</b>            | <b>27.130</b>                        | <b>28.066</b>                          |
| <b>% sobre el activo del fondo</b>     | <b>0,10%</b>            | <b>0,29%</b>                         | <b>0,52%</b>                           |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 33 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del fondo, según su serie única al último día de cada mes del ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

| <b>2019 Serie única</b> |            |                         |                   |                 |                           |
|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| Mes                     | Fecha      | Valor libro cuota<br>\$ | Patrimonio<br>M\$ | Nro. Aportantes | Valor mercado cuota<br>\$ |
| Enero                   | 31/01/2019 | 25.521,6418             | 5.332.007         | 1               | No presenta               |
| Febrero                 | 28/02/2019 | 25.348,2016             | 5.295.772         | 1               | No presenta               |
| Marzo                   | 31/03/2019 | 25.556,9722             | 6.080.540         | 1               | No presenta               |
| Abril                   | 30/04/2019 | 25.758,3972             | 8.345.154         | 1               | No presenta               |
| Mayo                    | 31/05/2019 | 25.643,2669             | 8.307.854         | 1               | No presenta               |
| Junio                   | 30/06/2019 | 25.903,4482             | 8.392.147         | 1               | No presenta               |
| Julio                   | 31/07/2019 | 25.950,6891             | 9.240.469         | 1               | No presenta               |
| Agosto                  | 31/08/2019 | 25.833,8031             | 9.198.849         | 1               | No presenta               |
| Septiembre              | 30/09/2019 | 25.850,5277             | 9.204.805         | 1               | No presenta               |

| <b>2018 Serie única</b> |            |                         |                   |                 |                           |
|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| Mes                     | Fecha      | Valor libro cuota<br>\$ | Patrimonio<br>M\$ | Nro. Aportantes | Valor mercado cuota<br>\$ |
| Enero                   | 31/01/2018 | 24.761,8467             | 3.670.548         | 1               | No presenta               |
| Febrero                 | 28/02/2018 | 24.749,1750             | 3.668.669         | 1               | No presenta               |
| Marzo                   | 31/03/2018 | 24.706,3436             | 3.662.320         | 1               | No presenta               |
| Abril                   | 30/04/2018 | 24.661,3297             | 3.655.648         | 1               | No presenta               |
| Mayo                    | 31/05/2018 | 25.051,2701             | 4.561.611         | 1               | No presenta               |
| Junio                   | 30/06/2018 | 26.280,8339             | 4.785.503         | 1               | No presenta               |
| Julio                   | 31/07/2018 | 26.067,2350             | 4.746.609         | 1               | No presenta               |
| Agosto                  | 31/08/2018 | 25.867,4400             | 4.710.228         | 1               | No presenta               |
| Septiembre              | 30/09/2018 | 25.867,1900             | 4.710.182         | 1               | No presenta               |
| Octubre                 | 31/10/2018 | 25.676,0794             | 4.675.383         | 1               | No presenta               |
| Noviembre               | 30/11/2018 | 25.741,0952             | 5.377.855         | 1               | No presenta               |
| Diciembre               | 31/12/2018 | 25.714,1854             | 5.372.234         | 1               | No presenta               |

**FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**NOTA 34 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

**a) Información de subsidiarias y filiales**

| SOCIEDAD # 1<br>Al 30 de septiembre de 2019 |                                  | SOCIEDAD # 1<br>Al 31 de diciembre de 2018 |                                  |
|---|----------------------------------|--|----------------------------------|
| Sociedad                                    | : Inmobiliaria Nueva Córdova SPA | Sociedad                                   | : Inmobiliaria Nueva Córdova SPA |
| RUT   | : 76.541.179-3                   | RUT  | : 76.541.179-3                   |
| País  | : Chile                          | País                                       | : Chile                          |
| Moneda funcional                            | : Pesos chilenos                 | Moneda funcional                           | : Pesos chilenos                 |

| 30/09/2019       |                       |                         |                                  |                        |                           |                   |                        |                           |                   |                      |                    |                  |                                 |                             |
|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Nro. de Sociedad | Relación con el Fondo | Participación del Fondo | Participación con derecho a voto | Activos corrientes M\$ | Activos no corrientes M\$ | Total Activos M\$ | Pasivos corrientes M\$ | Pasivos no corrientes M\$ | Total Pasivos M\$ | Total Patrimonio M\$ | Total Ingresos M\$ | Total Gastos M\$ | Otros resultados integrales M\$ | Resultado del ejercicio M\$ |
| # 1              | Filial                | 70%                     | 70%                              | 7.575.984              | 34.882.844                | 42.458.828        | 6.525.761              | 27.280.819                | 33.806.580        | 8.652.248            | 530.098            | (883.130)        | -                               | (353.032)                   |
| <b>Total</b>     |                       |                         |                                  | <b>7.575.984</b>       | <b>34.882.844</b>         | <b>42.458.828</b> | <b>6.525.761</b>       | <b>27.280.819</b>         | <b>33.806.580</b> | <b>8.652.248</b>     | <b>530.098</b>     | <b>(883.130)</b> | <b>-</b>                        | <b>(353.032)</b>            |

  

| 31/12/2018       |                       |                         |                                  |                        |                           |                   |                        |                           |                   |                      |                    |                  |                                 |                             |
|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Nro. de Sociedad | Relación con el Fondo | Participación del Fondo | Participación con derecho a voto | Activos corrientes M\$ | Activos no corrientes M\$ | Total Activos M\$ | Pasivos corrientes M\$ | Pasivos no corrientes M\$ | Total Pasivos M\$ | Total Patrimonio M\$ | Total Ingresos M\$ | Total Gastos M\$ | Otros resultados integrales M\$ | Resultado del ejercicio M\$ |
| # 1              | Filial                | 70%                     | 70%                              | 926.144                | 28.842.618                | 29.768.762        | 34.242                 | 21.987.143                | 22.021.385        | 7.747.377            | 357.810            | (222.594)        | -                               | 135.216                     |
| <b>Total</b>     |                       |                         |                                  | <b>926.144</b>         | <b>28.842.618</b>         | <b>29.768.762</b> | <b>34.242</b>          | <b>21.987.143</b>         | <b>22.021.385</b> | <b>7.747.377</b>     | <b>357.810</b>     | <b>(222.594)</b> | <b>-</b>                        | <b>135.216</b>              |

# FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

## **NOTA 34 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)**

### **b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones de la filial.

### **c) Juicios y contingencias**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta información de juicios o contingencias de la filial.

## **NOTA 35 – SANCIONES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Administradora, sus directores y ejecutivos no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

## **NOTA 36 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

El fondo está orientado a la inversión en activos inmobiliarios mediante su participación en una entidad asociada. Lo anterior significa que la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el fondo no está estructurado en segmentos. Los proyectos inmobiliarios, sus evaluaciones y seguimientos, son aprobados por un comité conformado para dichos propósitos.

## **NOTA 37 – HECHOS RELEVANTES**

A la fecha de los presentes estados financieros no hay hechos relevantes que presentar.

## **NOTA 38 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de septiembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos.

**FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**ANEXO 1**

**A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

| <b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES</b>                                     |                              |                   |   |
|---|------------------------------|-------------------|---|
| <b>Al 30 de septiembre de 2019</b>  |                              |                   |   |
| <b>Descripción</b>  | <b>Monto invertido (M\$)</b> |                   | <b>% Invertido sobre activo del Fondo</b> |
|   | <b>Nacional</b>              | <b>Extranjero</b> |   |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas  | -                            | -                 | -   |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas | -                            | -                 | -   |
| Cuotas de fondos mutuos   | -                            | -                 | -   |
| Cuotas de fondos de inversión   | -                            | -                 | -   |
| Certificados de depósitos de valores (CDV)                                      | -                            | -                 | -   |
| Títulos que representen productos   | -                            | -                 | -   |
| Otros títulos de renta variable   | -                            | -                 | -   |
| Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras         | -                            | -                 | -   |
| Cartera de créditos o de cobranzas  | -                            | -                 | -   |
| Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales                  | -                            | -                 | -   |
| Otros títulos de deuda  | -                            | -                 | -   |
| Acciones no registradas   | -                            | -                 | -   |
| Cuotas de fondos de inversión privados  | -                            | -                 | -   |
| Títulos de deuda no registrados   | 802.899                      | -                 | 8,6229%                                   |
| Bienes raíces   | -                            | -                 | -   |
| Proyectos en desarrollo   | -                            | -                 | -   |
| Deuda de operaciones de leasing   | -                            | -                 | -   |
| Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias                  | 6.056.574                    | -                 | 65,0455%                                  |
| Otras inversiones   | -                            | -                 | -   |
| <b>Total</b>  | <b>6.859.473</b>             | <b>-</b>          | <b>73,6683%</b>                           |

**FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**ANEXO I (CONTINUACIÓN)**

**B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Información de resultados en forma separada entre resultados realizados. y resultados devengados y no realizados del Fondo.

| <b>ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS</b>                   |  |  |
|---|--|--|
| Descripción   | Del: 01/01/2019<br>Al: 30/09/2019<br>M\$ | Del: 01/01/2018<br>Al: 30/09/2018<br>M\$ |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>               | <b>510</b>                               | <b>2.315</b>                             |
| Enajenación de acciones de sociedades anónimas                        | -  | -  |
| Enajenación de cuotas de fondos de inversión                          | -  | -  |
| Enajenación de cuotas de fondos mutuos                                | -  | 2.315                                    |
| Enajenación de Certificados de Depósito de Valores                    | -  | -  |
| Dividendos percibidos   | -  | -  |
| Enajenación de títulos de deuda                                       | -  | -  |
| Intereses percibidos en títulos de deuda                              | -  | -  |
| Enajenación de bienes raíces  | -  | -  |
| Arriendo de bienes raíces   | -  | -  |
| Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces   | -  | -  |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados                  | -  | -  |
| Otras inversiones y operaciones                                       | 510                                      | -  |
| <b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                            | <b>(247.122)</b>                         | <b>-</b>                                 |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas                       | -  | -  |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión                         | -  | -  |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos                               | -  | -  |
| Valorización de certificados de Depósitos de Valores                  | -  | -  |
| Valorización de títulos de deuda                                      | -  | -  |
| Valorización de bienes raíces   | -  | -  |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces        | -  | -  |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados                  | -  | -  |
| Otras inversiones y operaciones                                       | (247.122)                                | -  |
| <b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                           | <b>17.422</b>                            | <b>161.409</b>                           |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas                       | -  | -  |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión                         | -  | -  |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos                               | -  | -  |
| Valorización de Certificados de Depósito de Valores                   | -  | -  |
| Dividendos devengados   | -  | 161.409                                  |
| Valorización de títulos de deuda                                      | -  | -  |
| Intereses devengados de títulos de deuda                              | 17.422                                   | -  |
| Valorización de bienes raíces   | -  | -  |
| Arriendos devengados de bienes raíces                                 | -  | -  |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles | -  | -  |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados                  | -  | -  |
| Otras inversiones y operaciones                                       | -  | -  |
| <b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>   | <b>(27.130)</b>                          | <b>(36.788)</b>                          |
| Gastos financieros  | -  | -  |
| Comisión de la sociedad administradora                                | (21.200)                                 | (22.948)                                 |
| Remuneración del comité de vigilancia                                 | (3.918)                                  | (3.183)                                  |
| Gastos operacionales de cargo del fondo                               | (2.012)                                  | (10.657)                                 |
| Otros gastos  | -  | -  |
| <b>Diferencias de cambio</b>  | <b>13.635</b>                            | <b>-</b>                                 |
| <b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>                                   | <b>(242.685)</b>                         | <b>126.936</b>                           |

**FONDO DE INVERSION SURA AM DESARROLLO  
INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

**ANEXO I (CONTINUACIÓN)**

**C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Información de resultados necesarios para determinar los beneficios netos percibidos (BNP) por el Fondo susceptibles de ser distribuidos como dividendos a los aportantes.

| <b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>       |  |  |
|--|--|--|
| Descripción  | Del: 01/01/2019<br>Al: 30/09/2019<br>M\$ | Del: 01/01/2018<br>Al: 30/09/2018<br>M\$ |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>                    | <b>(273.742)</b>                         | <b>(34.473)</b>                          |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones                   | 510                                      | 2.315                                    |
| Pérdida no realizada de inversiones (menos)                        | (247.122)                                | -  |
| Gastos del ejercicio (menos)                                       | (27.130)                                 | (36.788)                                 |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)                 | -  | -  |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)                                     | -  | -  |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b> | <b>(306.979)</b>                         | <b>-</b>                                 |
| <b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>                 | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial                | -  | -  |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio                | -  | -  |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)         | -  | -  |
| Dividendos definitivos declarados (menos)                          | -  | -  |
| <b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>                         | <b>(306.979)</b>                         | <b>-</b>                                 |
| Pérdida devengada acumulada inicial (menos)                        | (306.979)                                | -  |
| Abono a pérdida devengada acumulada (más)                          | -  | -  |
| <b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>                      | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (más)                       | -  | -  |
| Por pérdida devengada en el ejercicio (más)                        | -  | -  |
| <b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>                             | <b>(580.721)</b>                         | <b>(34.473)</b>                          |